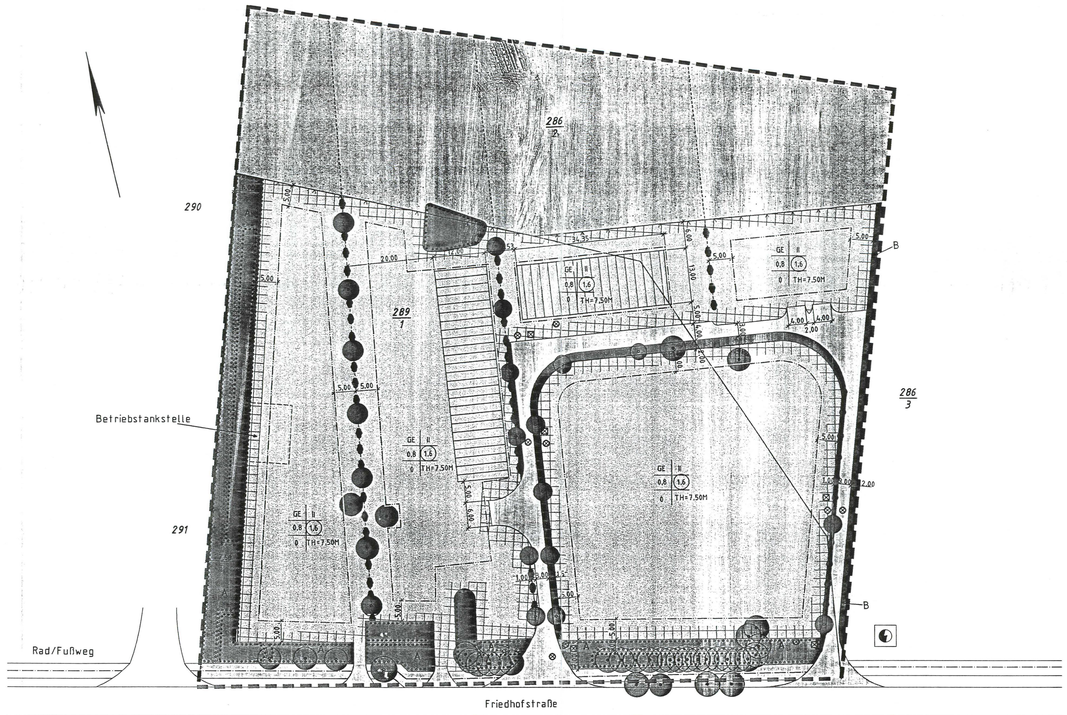


TEXTLICHE FESTSETZUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Das Planungsgebiet wird durch Nutzungsfestsetzungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste - Anhang zur Abstandserlaßliste - unter der Abstandsklasse I-IV (Nummer 1-82a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen.

1.3 Die in der Abstandsliste unter Abstandsklasse V (Nummer 83-148a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß das Vorhaben im bezug auf den Umweltschutz unbedenklich ist.

1.4 Die zulässige Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die GRZ 0,8 festgesetzt. (§ 19 BauNVO)

1.5 Die zu errichtenden Gebäude in diesem Planungsgebiet dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, (§ 16 Abs. 4 BauNVO) erhalten.

1.6 Die Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.7 Die max. Traufhöhe gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Geländeoberkante darf gemäß § 16 Abs. 2 BauN-V) 7,5 m nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22 und 23 BauNVO)

2.1 Als Bauweise wird im gesamten Gelrungsbereich offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der graphischen Darstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Sie müssen gemäß § 14 Abs. 1 Mindestabstand von 4,00 m einhalten bzw. sie müssen außerhalb des Pflanzgebietes und der Ausgleichsmaßnahmen liegen.

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Friedhofstraße gegeben. Die geplante Straße im Gewerbegebiet ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

4. Versorgungsflächen-Anlagen und Leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB in V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Die Anlagen / Leitungen zur Versorgung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon sind in den bereits vorhandenen Gehweg entlang der Friedhofstraße sowie in der zu errichtenden Privatstraße zu verlegen.

5. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.1 Der Forststreifen in nördlichen Teil des Plangebietes ist als Waldfläche zu erhalten und zum Gewerbegebiet hin einzuzäunen.

5.2 Berankte Maschendrahtzäune können erlaubt werden.

5.3 Betonpfosten oder Stacheldraht in jeder Form sind unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

6.1 Regenwasserversickerung
Das aus den versiegelten, teilversiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

6.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen
Die Befestigung der Stellplätze ist nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (Teilversiegelung).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

7.1 Die Flächen A sind mit einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzenliste (1 St/m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten sind auszusparen.
Östlich der Erschließungsstraße (Fläche B) sind niedrige Sträucher (1 St/m², gemäß Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

8.1 Die Grundstücksabgrenzungen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mittels 1,5 m breiten Schnitthecken nach Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von 2 St/lff. Meter einzufassen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Im Plangebiet sind mindestens 24 Laubbäume mit StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Je 4 Stellplätze ist ein Hochstamm StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten der Pflanzenliste).

9. Schutz und Erhaltung vorhandener Gehölze
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

9.1 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind Bäume, Baum- und Gehölzgruppen zu erhalten.

10. Sonstiges

10.1 Der Beginn der Erdarbeiten ist dem brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte (Außenstelle Ffo) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MOL 3 Wochen vorher anzuzeigen.

11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

11.1 Räumlicher Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfaßt die Flurstücke 286/2 und 289/1, Flur 4.

AUSSTELLUNGSVERFAHREN MIT VERFAHRENSVERMERKEN

1. Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit
Der katastermäßige Bestand am 29.01.2002 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

Schönwalde, den 10.11.1997

2. Planbearbeitung
Entwurfsbearbeitung und Planfertigung im Auftrag der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten.

Ingenieur und Projektierungsbüro
Berlin - Waldesruh GmbH
12625 Waldesruh
Köpenicker Allee 110 - 118

Waldesruh, Ingenieur- und Projektierungsbüro Berlin-Waldesruh GmbH, Köpenicker Allee 110-118, 12625 Waldesruh

3. Aufstellungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Beschluß der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 04.12.1995 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.08.1996 von der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten geändert.
Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 24.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

4. Anfrage bei der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 2Ä6 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 12.03.1996 beteiligt worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.10.1996 bis 15.11.1996 durchgeführt worden.
Die Bürgerbeteiligung wurde durch öffentlichen Aushang ab 20.09.1996 und Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Eine Anhörungsveranstaltung wurde am 29.10.1996 in den Räumen der Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH Dahlwitz-Hoppegarten, Lindenallee 14, 15366 Dahlwitz-Hoppegarten durchgeführt.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

7. Abwägung

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes am 14.04.1997 geprüft.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

8. Beschluß der Gemeindevertretung zur Überarbeitung des Entwurfes des BP vom 14.04.1997, der öffentlichen Auslegung und erneuten TOB- Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

9. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der überarbeitete Entwurf des BP, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat vom 12.05.1997 bis zum 18.06.1997 öffentlich ausgelegen
- in der Arbeits- u. Wirtschaftsförderungs GmbH Dahlwitz-Hoppegarten, Lindenallee 14, 15366 Dahlwitz-Hoppegarten und
- im Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt, Außenstelle Mahlsdorf, Hönower Str. 53, 12623 Berlin.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 28.04.1997 in der Berliner Zeitung und am 24.04.1997 durch Anzeige im Gemeindeblatt sowie durch Aushang vom ____ bis zum ____ öffentlich bekanntgemacht worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

10. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten TOB sind mit Schreiben vom 23.05.1997 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

11. Mitteilung an die unmittelbar beteiligten Investoren zur Änderung der Planinhalte gemäß § 13 BauGB

Die von der Planung unmittelbar berührten Investoren sind mit dem Schreiben vom 14.08.1997 über die Änderung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte informiert worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

12. Erneute Abwägung

Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1997 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

13. Satzung gemäß § 10 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde am 22.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeinde vom 22.09.1997 gebilligt.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 11.11.1997
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

14. Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.03. unter AZ: 060/98 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dahlwitz - Hoppegarten, den 18.3.98
Amtsdirektor Siegel Bürgermeister Dahlwitz-Hoppegarten

15. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den 12.09.2005

Siegel

Bürgermeister
Gemeinde Hoppegarten

16. Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten vom 07.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.2005 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den 28.10.2005

Siegel

Bürgermeister
Gemeinde Hoppegarten

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl.I.S. 2253 zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl.I.S. 2049/2076)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I.S. 466) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl (Land Brandenburg Teil I, S. 125ff) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 BGBl.I 1991 S. 58 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.06.1992 (GBl.I.S. 208)

LEGENDE

PLANZEICHEN	ZEICHENERKLÄRUNG (NACH PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990)
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB)
GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauNVO)
GE | II 0,8 | (1,6) O | TH=7,50m über NN	Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl Bauweise | Traufhöhe 7,5 m
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 ABS. 3 BauNVO)
	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	SONSTIGE DARSTELLUNGEN
	VORHANDENE GEBÄUDE
286/3	FLURSTÜCKSNUMMER

PLANZEICHEN	ZEICHENERKLÄRUNG (NACH PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990)
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR WALD
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 ABS. NR. 10 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BauGB)
	EINFRIEDUNGEN
	PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER
	ANZUPFLANZENDE BÄUME
	ZU ERHALTENDE BÄUME
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM PFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
	GRENZEN (§ 9 ABS. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	VERSORGUNGSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT/ UMFORMSTATION
	SCHACHT
	WASSERSCHIEBER
	REVISIONSSCHACHT
	OBERFLURHYDRANT

PFLANZENLISTE

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus spec.

Sträucher:

Salweide	Salix caprea
Haselnußstrauch	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Öhrchenweide	Salix aurita
Korbweide	Salix viminalis
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris

auch für Schnitthecken geeignete Arten:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.
Feldahorn	Acer campestre
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum

niedrige Sträucher:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fructicosus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Kratzbeere	Rubus caesius

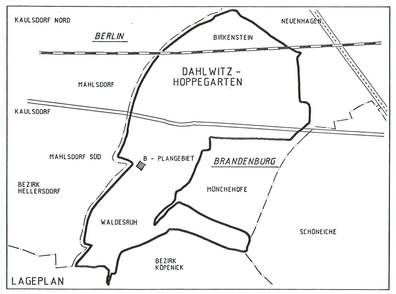
Bauleitplanung	Landschaftsplanung / Grünordnungsplan
Ingenieur- und Projektierungsbüro Berlin-Waldesruh GmbH Köpenicker Allee 110-118 12625 Waldesruh	PGL Planungsbüro für Garten-, Landschafts- und Freiraumgestaltung GmbH Gottlieb-Straße 60 10365 Berlin

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:500

FÜR DAS GEWERBEGEBIET "FRIEDHOFSTRASSE 20"
FLUR 4, FLURSTÜCKE 286/2; 289/1

GEMEINDE DAHLWITZ-HOPPEGARTEN
ORTSTEIL WALDESRUH



LAGEPLAN

Planungsphase	Datum
Satzungsbeschluß	10/97

Ingenieur- und Projektierungsbüro
Berlin-Waldesruh GmbH
12625 Waldesruh, Köpenicker Allee 110-118, Tel: 030/56 57 60 FAX 030/56 57 6100